

Gersthofen – Gersthofen

Zentrale Gewerbefläche mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24122134



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122134	Prix d'achat	420.000 EUR
Année de construction	1988	Office/Professional practice	Espace de bureau
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 20000 EUR (Location)	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 140 m ²

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2029	Consommation d'énergie	177.60 kWh/m ² a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

La propriété



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Une première impression

Wir freuen uns, Ihnen eine attraktive Gewerbefläche in zentraler Lage von Gersthofen anzubieten. Diese Einheit wird derzeit als Friseursalon genutzt, bietet jedoch die Möglichkeit zur Selbstnutzung nach vorheriger Absprache. Die Fläche eignet sich ideal für verschiedene Gewerbearten, von Einzelhandel über Büros bis hin zu Dienstleistungsunternehmen. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer zentralen Lage zu expandieren oder Ihre eigene Geschäftsidee zu verwirklichen. Eine großzügige Schaufensterfront sorgt sowohl für eine hervorragende Sichtbarkeit als auch für viel Tageslicht in den Räumlichkeiten und schafft somit eine einladende Atmosphäre. Diese Schaufenster eignen sich ideal zur Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen und ziehen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden an. Parkmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, die den Zugang für Ihre Kunden erleichtern bzw. stehen 2 Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 20.000,- €) zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich Ihre Gewerbefläche in zentraler Lage!

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Détails des commodités

- zentrale Lage
- Fußgängerfrequenz
- moderne und helle Räumlichkeiten
- zwei Tiefgaragenstellplätze (zzgl. je 20.000,-)
- ca. 16 m² Lager im Keller direkt über die Ladeneinheit erreichbar
- derzeit vermietet, kann nach Absprache auch selbst genutzt werden

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Tout sur l'emplacement

Gersthofen gehört zu den schönsten Städtchen im bayerisch-schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt unmittelbar an die Stadt Augsburg. Mit seinen ca. 20.000 Einwohnern ist Gersthofen ein beliebter Wohnstandort und verfügt zudem über eine sehr gute Infrastruktur, wie eine internationale Schule, Ärzte und Apotheken, das City Center mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, das Freibad, Sportplatz und vieles mehr. Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom Lech, den Lechauen und dem Naherholungsgebiet "Westliche Wälder" entfernt und garantiert somit pure Entspannung. Die angrenzende Lage zu Augsburg und die Nähe zur A 8 garantieren eine sehr gute Verkehrsanbindung nach München, Ulm, Stuttgart oder ins Allgäu sowie in Richtung Nürnberg. Gersthofen hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Nürnberg–Augsburg. Vom Bahnhof Gersthofen gibt es in der Regel stündliche Verbindungen nach Augsburg, München und Donauwörth. Zusätzlich fährt die Buslinie 512 von Gersthofen über Hirblingen, Täferlingen, Neusäß und Augsburg West nach Steppach.

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2029. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 94.00 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24122134 - 86368 Gersthofen – Gersthofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com